



## visite avec 1 agence/désaccord/signature avec 1 autre

Par **luce76**, le **30/03/2011** à **22:52**

Bonsoir,

Nous avons visité une maison avec une agence immo, nous avons fait une proposition, le vendeur a baissé son prix, nous avons remonté le notre mais l'agence n'a quasi pas bougé. Nous leur avons demandé leur dernier prix, mais ça ne convenait tjs pas, donc nous en sommes resté là. Nous avons continué nos recherches, et avons pris contact avec une autre agence, qui avait elle aussi cette maison en vte. Nous avons expliqué la situation, et au final, nous sommes tombés d'accord.

La 1ere agence m'a recontacté qqes jours après, et je leur explique que c'est trop tard, que je faisais affaire avec une autre agence...et là, ils menacent le vendeur (une charmante mamie de 82 ans) d'actions en justice, etc...car il y a une clause ds leur mandat (non exclusif) qui stipule que comme nous avons visité la maison avec eux, nous sommes tenus de passer par eux pour la vente et que la proprio ne peut passer par une autre agence pour nous vendre sa maison....sauf que nous ne sommes tjs pas d'accord sur le prix....et leur attitude m'exaspère. Quelqu'un a-t-il une solution concrète à notre problème car du coup, la situation est bloquée, et nous ne souhaitons pas attirer d'ennuis à la vendeuse, mais nous souhaitons acquérir qd même ce bien...?

Par avance, merci de votre aide.

Très cordialement.

Par **fra**, le **06/04/2011** à **11:18**

Bonjour,

Si ce message peut vous aider, j'en serais fort aise.

[fluo]Un arrêt de la première chambre civile de la Cour de Cassation en date du 25 novembre 2010[/fluo] a conclu dans le sens suivant :

"Un agent immobilier, titulaire d'un mandat non exclusif, qui fait visiter le bien en vente à un acquéreur avec lequel la vente est finalement conclue, [fluo]mais sur l'intervention d'un autre agent[/fluo], n'a droit à aucune rémunération."

La commission ne doit être payée qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue. Toutefois, l'agent qui n'a pas conclu l'affaire peut prétendre à l'attribution de dommages et intérêts [fluo]seulement s'il prouve une faute de votre part, à savoir que vous l'auriez abusé par rapport aux diligences qu'il aurait accomplies[/fluo] et vous l'auriez, en conséquence, par vos manoeuvres, privé de la conclusion de l'opération.

Or, vous exprimez l'idée selon laquelle ce premier agent n'a pas bougé et n'a fait aucun effort jusqu'au jour où il a appris que vous aviez contracté par l'intermédiaire d'un autre.  
Dans ces conditions, la jurisprudence rapportée ci-dessus s'applique parfaitement à votre cas.

Par **luce76**, le **06/04/2011** à **14:03**

Je viens de prendre connaissance de votre message et vous en remercie vivement.  
Je ne sais pas quel bout commencer. J'ai obtenu plein d'info, de la part de la DGCRF ainsi que par la FNAIM. En l'occurrence, cette agence a, sur le mandat de vente, un tampon avec ses coordonnées ainsi que le nom de la FNAIM en "garant" sauf que la FNAIM vient de me confirmer que cette fameuse agence n'est plus adhérente chez eux depuis déc 2008....je pense que nous allons aussi explorer cette piste. Pour le moment, ils ont envoyé un simple courrier RAR à la vendeuse afin de confirmer "officiellement" les visites faites avec nous....c'est tout. J'ai bien envie d'en faire de même avec notre proposition et leur refus au prix proposé, car la dgccrf me disait qu'un mandat simple ne leur permettait pas d'avoir cette clause d'exclusivité....mais comme je ne peux rien certifier à la vendeuse, elle a peur (ils ont réussi à l'intimider...) et souhaite avoir la certitude de n'avoir aucun pb par la suite, ce que je ne peux lui certifier, et je la comprends....  
Cette histoire me fatigue.  
Que pensez-vous de tout cela?....  
Merci....

Par **fra**, le **06/04/2011** à **14:58**

Je pense ceci :  
La jurisprudence de la Cour de Cassation possède deux atouts : elle est très récente, d'une part, et, comme toutes décisions rendues par cette Cour, elle a cassé, sur des fondements purement juridiques, l'arrêt de la Cour d'Appel, d'autre part.  
J'écarte les explications qui ont pu vous être dispensées par la F.N.A.I.M ou autres.  
Il semble que l'agence n°1 n'avait pas de mandat exclusif. La preuve en est que vous avez trouvé ce bien à vendre chez un concurrent.  
[fluo]A partir de là, si vous n'avez pas été de "mauvaise foi" avec cette agence, que vous n'avez pas profité de ses services pour en faire travailler une autre vous proposant un prix inférieur, vous ne devez rien à l'agence numéro 1.[/fluo]  
D'après vos affirmations, ses diligences ont été très limitées et, en qualité de mandataire de la venderesse, elle a même refusé une proposition que vous aviez faite avec augmentation du prix proposé au départ.  
Si vous voulez rassurer la venderesse, qui est âgée et qui doit être perturbée par ce contentieux, faites intervenir un Avocat qui travaillera sur la base de cette jurisprudence pour calmer les ardeurs de cette agence.

Par **luce76**, le **06/04/2011** à **15:08**

[s]Merci[/s]

infinimt pour votre réponse très précise.

Je vais effectivement m'orienter en ce sens.

Bonne continuation...je transmettrai la finalité de l'histoire si on parvient à en voir le bout!

Très cordialement.

Par **fra**, le **06/04/2011** à **15:17**

Je suis à votre entière disposition et vous avez mes coordonnées sur mon blog.

Par **luce76**, le **06/04/2011** à **15:30**

super, merci encore...